

5.1.2,E

5.1.2,E

5.1.2,E

Verzenddatum 24 april 2025
Ons kenmerk Z/25/211503
Dso nummer 2025041101229
Contactpersoon 5.1.2,E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste 5.1.2,E

Op 11 april 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een dakkapel in het (teruggelegde) voordakvlak op het adres Drie Gebroeders 9 in Oegstgeest.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 198,57 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,


Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

Uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door u of derde belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- naam en adres van de indiener;
- datum;
- omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van het bezwaar;
- handtekening van de indiener.

Stuur het bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Pro forma bezwaar

Het kan voorkomen dat de termijn van zes weken te kort is om een volledig gemotiveerd bezwaarschrift te schrijven. Bijvoorbeeld omdat u eerst advies wilt vragen aan anderen. Om uw recht op bezwaar niet te verspelen, kan u binnen zes weken ook een 'pro forma bezwaarschrift' indienen bij het college. Hierin geeft u kort aan waartegen u in bezwaar gaat. Ook geeft u daarin aan dat u later de motivering van uw bezwaarschrift wilt aanvullen.

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt één dag na bekendmaking in werking (verzenddatum), ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Afwijken van omgevingsvergunning?

Wilt u afwijken van deze omgevingsvergunning dan moet u hiervoor een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket.

Intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u besluit geen gebruik te maken van de omgevingsvergunning. Wij kunnen de omgevingsvergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	11-04-2025
02. Toelichting aangepaste tekening aanvraag dakkapel	Brief	23-04-2025
03. Tekening B.01.00_Bestaande toestand	Tekening	27-03-2025
04. Tekening N.01.00_Nieuwe toestand	Tekening	22-04-2025
05. foto 1_Voorgevel	Foto	-
06. foto 2_Voorgevel + zijdakvlak	Foto	-
07. foto 3_Voorgevel + zijdakvlak	Foto	-
08. foto 4_Voorbeeld dakkapel in zijdakvlak	Foto	-
09. foto 5_Voorbeeld dakkapel in zijdakvlak	Foto	-
10. foto 6_Voorbeeld dakkapel in zijdakvlak	Foto	-

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto de bestemmingplannen 'Oegstgeest aan de Rijn' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen - 1' (artikel 11) en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' (artikel 17).

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Omgevingskwaliteit

Het plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015, met uitzondering van de voorgeschreven maximale dakkapelhoogte van 1500 mm voor een dakkapel. Binnen de wijk Nieuw-Rhijneest zijn bij de bouw van de woningen zowel 'standaard-dakkapellen' gerealiseerd als 'optie-dakkapellen' aangeboden met een kozijnhoogte van 1449 mm, exclusief boedeelhoogte. In praktijk bedraagt de totale dakkapelhoogte dan circa 1700 mm a 17500 mm. Met de nu voorgestelde dakkapelhoogte van 1710 mm wordt hierop aangesloten. Daarnaast heeft de adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest al bij meerdere aanvragen voor dakkapellen in het voordakvlak ingestemd met een dakkapelhoogte van meer dan 1500 mm.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Participatie

Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Met het persoonlijk informeren van de directe burens heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' kan worden verleend.

Toezicht / Start- en gereedmelding

Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de voorwaarden. Wilt u **5.1.2** twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden hierover informeren. Ook na het afronden van de werkzaamheden stuurt u ons binnen één werkdag een gereedmelding.

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/211503.

Houd rekening met uw burens

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens. Door vroegtijdig met uw burens te overleggen kunt u vervelende situaties voorkomen.

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar **5.1.2.E** onder vermelding van ons kenmerk.

Dakkapel teruggelegd voordakvlak publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250411 01229 000 (ingediend op 11-04-2025) 20250411 01229 001 (ingediend op 23-04-2025)

Project

Naam van dit project

Dakkapel teruggelegd voordakvlak

Projectomschrijving

Het plaatsen van een dakkapel op het teruggelegde voordakvlak van de woning gelegen aan Drie Gebroeders 9

Locatie

Adres

Drie Gebroeders 9, 5.1.2.E Oegstgeest

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Dakkapel teruggelegd voordakvlak

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Het plaatsen van een dakkapel in het dakvlak gelegen aan de voorzijde van de woning. De locatie in het dakvlak is meer dan 1 meter achter de gevellijn.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Dakkapel plaatsen

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

12750

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

Conform offerte

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2,75

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

Dit is de bruto inhoud van de dakkapel

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

In een dakvlak van het hoofdgebouw

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
B0100-Drie gebroeders 9 Oegstgeest-20250327.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
N0100-Drie gebroeders 9 Oegstgeest-20250422.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
IMG_8846.jpeg	Nee
IMG_8848.jpeg	Nee
Schermafbeelding 2024-11-25 om 15.32.49.png	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
conclusie vooroverleg Drie Gebroeders 9 (positief onder voorwaarden).pdf	Nee
IMG_0039.jpeg	Nee
IMG_0040.jpeg	Nee
IMG_0041.jpeg	Nee
Re conclusie vooroverleg.pdf	Nee
Toelichting aangepaste tekening aanvraag dakkapel.pdf	Nee
Toelichting concept aanvraag dakkapel.pdf	Nee
Toelichting definitieve aanvraag dakkapel .pdf	Nee

t.a.v. team Ruimte, gemeente Oegstgeest

Betreft: toelichting vergunningsaanvraag

Oegstgeest, 23 april 2025

Geachte lezer,

Hierbij stuur ik u een gewijzigde bouwtekening, conform uw verzoek tot aanpassing:

- de breedte van de dakkapel bedraagt nu 5.1,2,E
- De afstand tot de erfgrens bedraagt 800mm
- De afstand tot de nokvorst bedraagt 500mm
- De afstand tot de hoekkeper bedraagt 1000mm
- Op het gevelaanzicht werd op uw verzoek de tekst "geheel uitvoeren in donkergrijs" aangegeven.
- De hoogte van 5.1,2,E werd in stand gelaten. De behandelaar liet weten dat deze hoogte aansluit bij eerder tijdens de (nieuw)bouwfase gerealiseerde dakkapellen.

Ik ben indien nodig uiteraard graag bereid om deze aanvraag nader te bespreken/toe te lichten. Ik zie uit naar uw reactie.

5.1,2,E

5.1,2,E

5.1,2,E

5.1,2,E





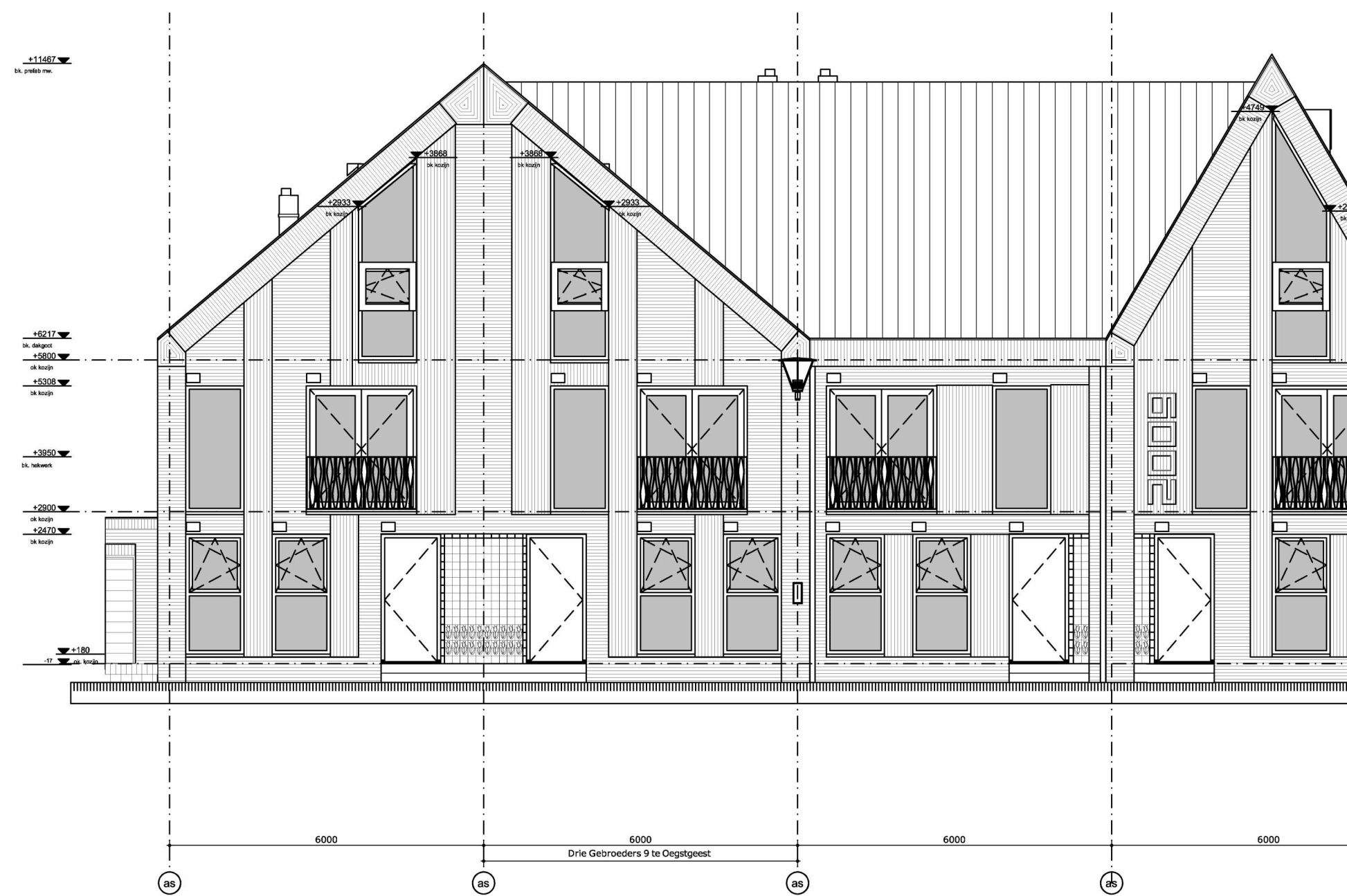
Gemeente

Oegstgeest

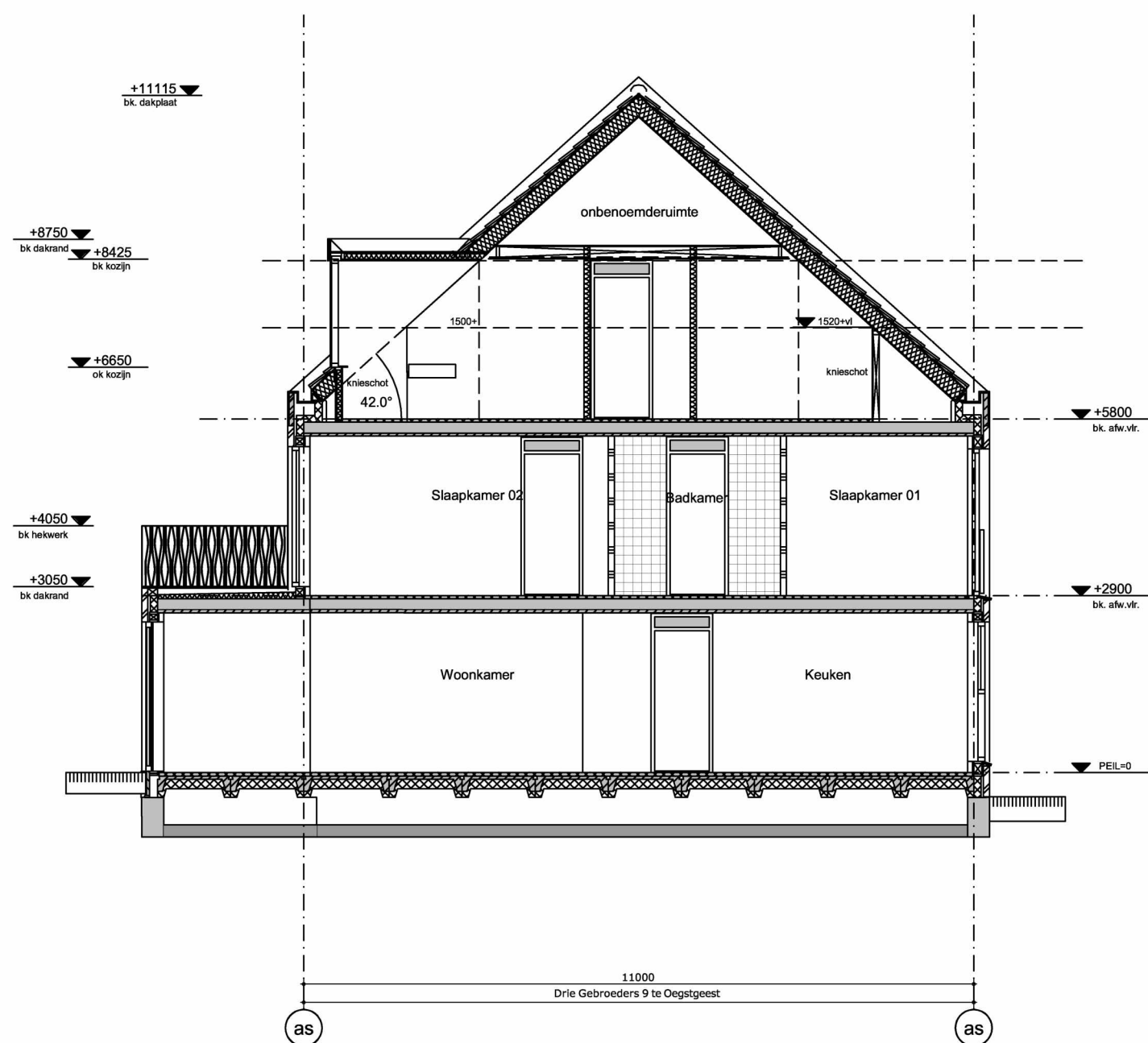
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-04-2025

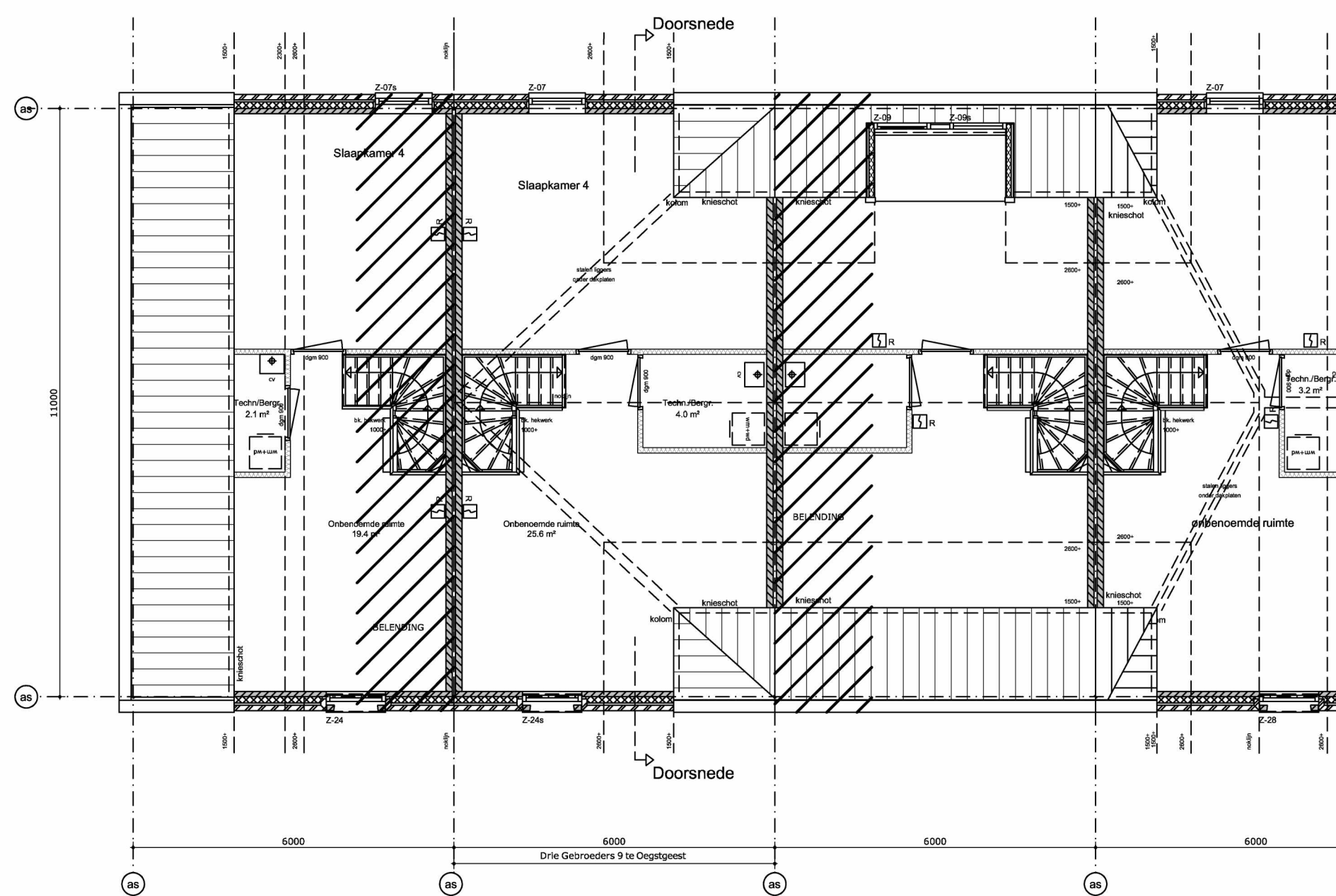
Ons kenmerk: Z/25/211503



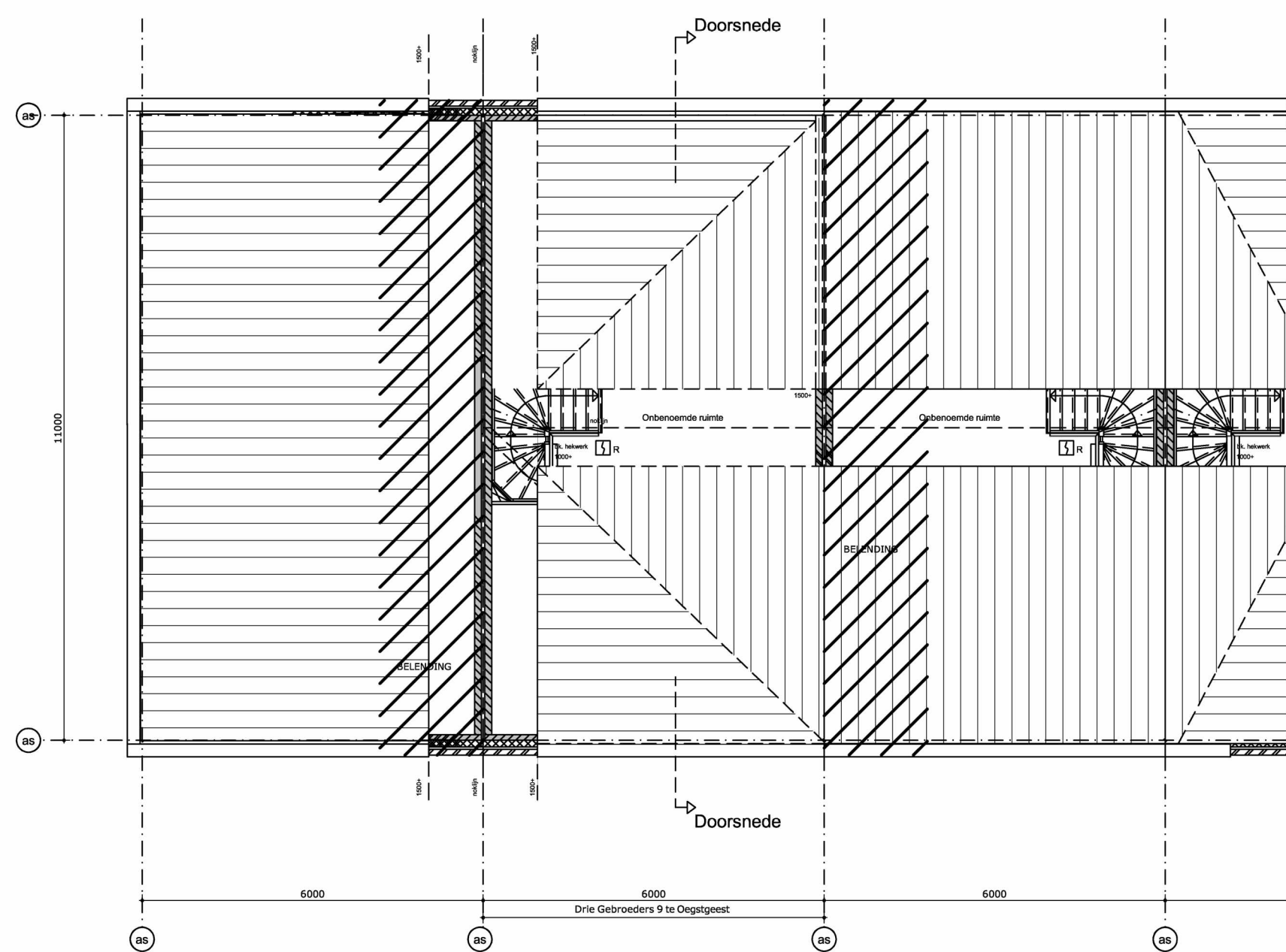
VOORGEVEL
BESTAANDE TOESTAND



DOORSNEDE
BESTAANDE TOESTAND



TWEDE VERDIEPING
BESTAANDE TOESTAND



ZOLDER
BESTAANDE TOESTAND

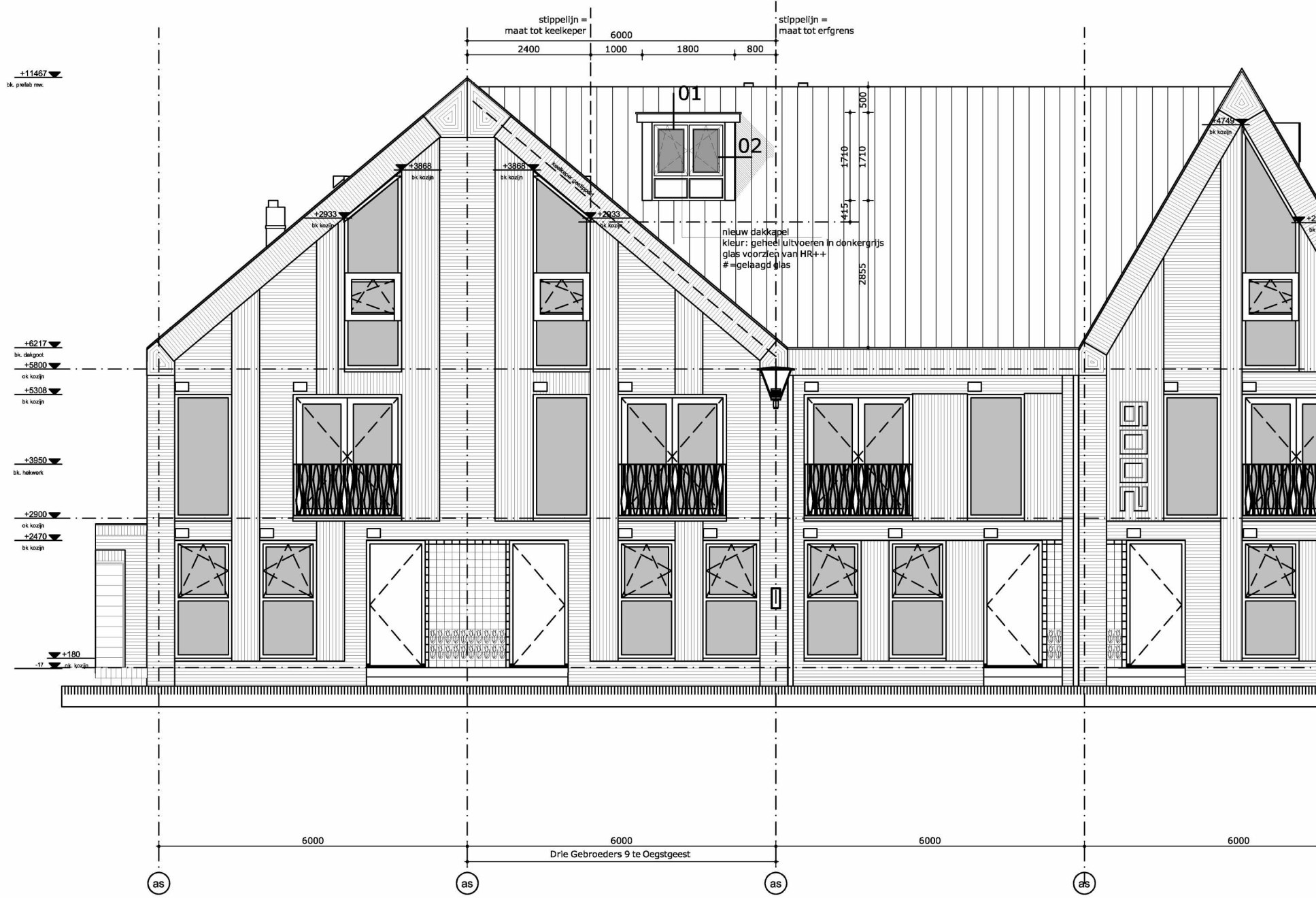


situatie

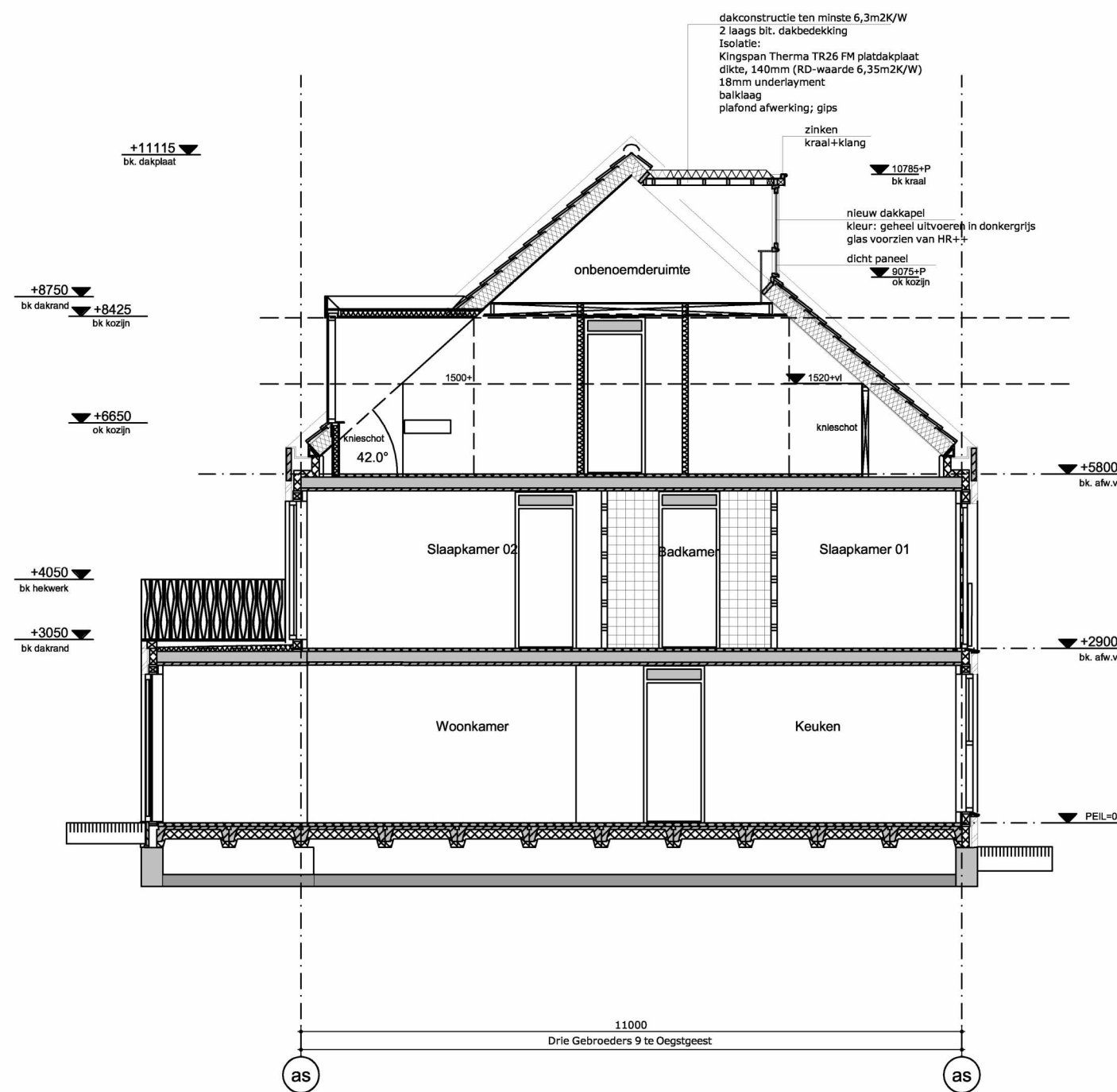
Plaatsen van een dakkapel aan de voorgevel van de woning a/d Drie Gebroeders 03 te Oegstgeest

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Bestaande toestand

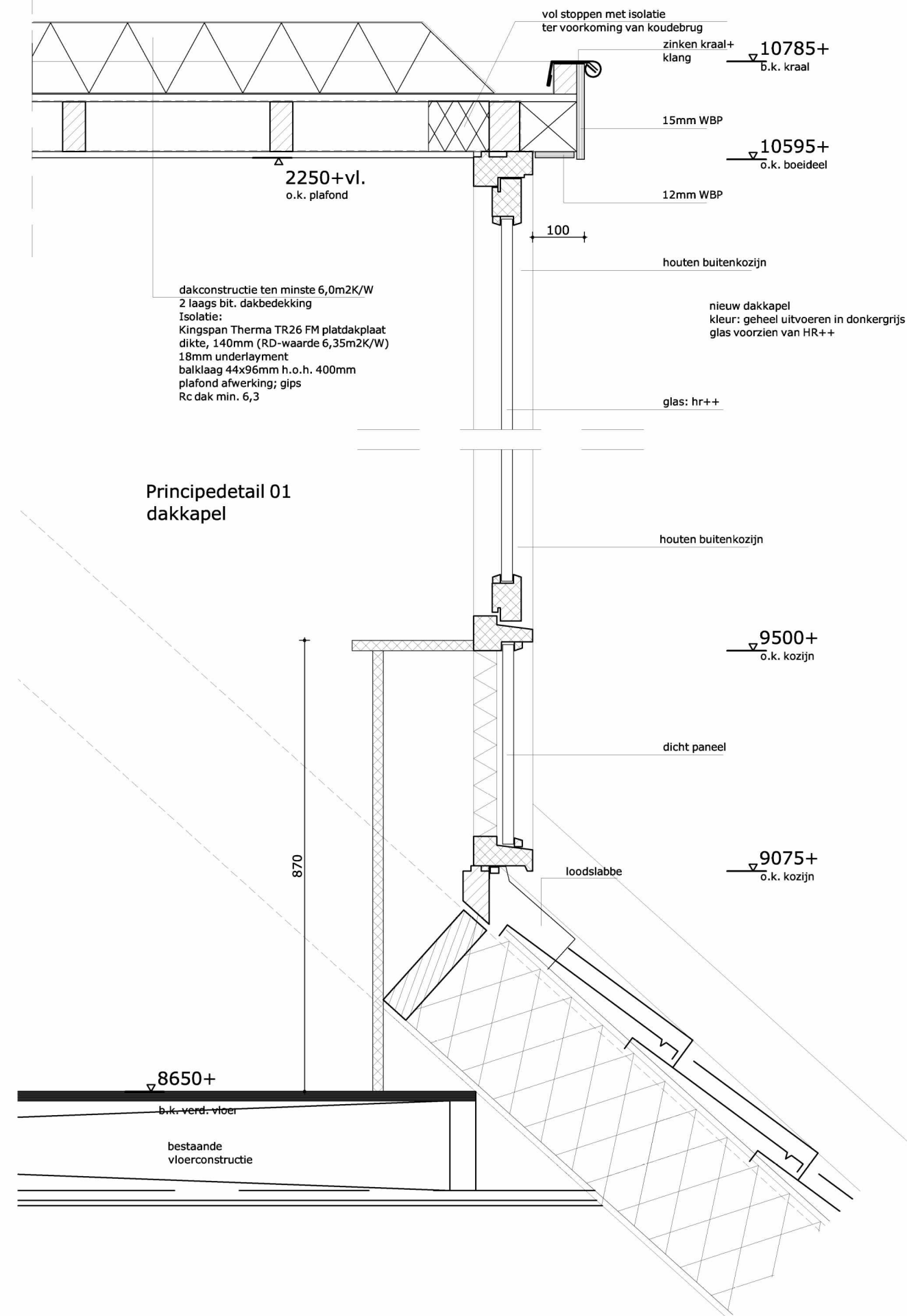
B.01.00		gewijzigd:	
formaat:	schaal:	datum:	
A1	1:100/1:500	27-03-2025	



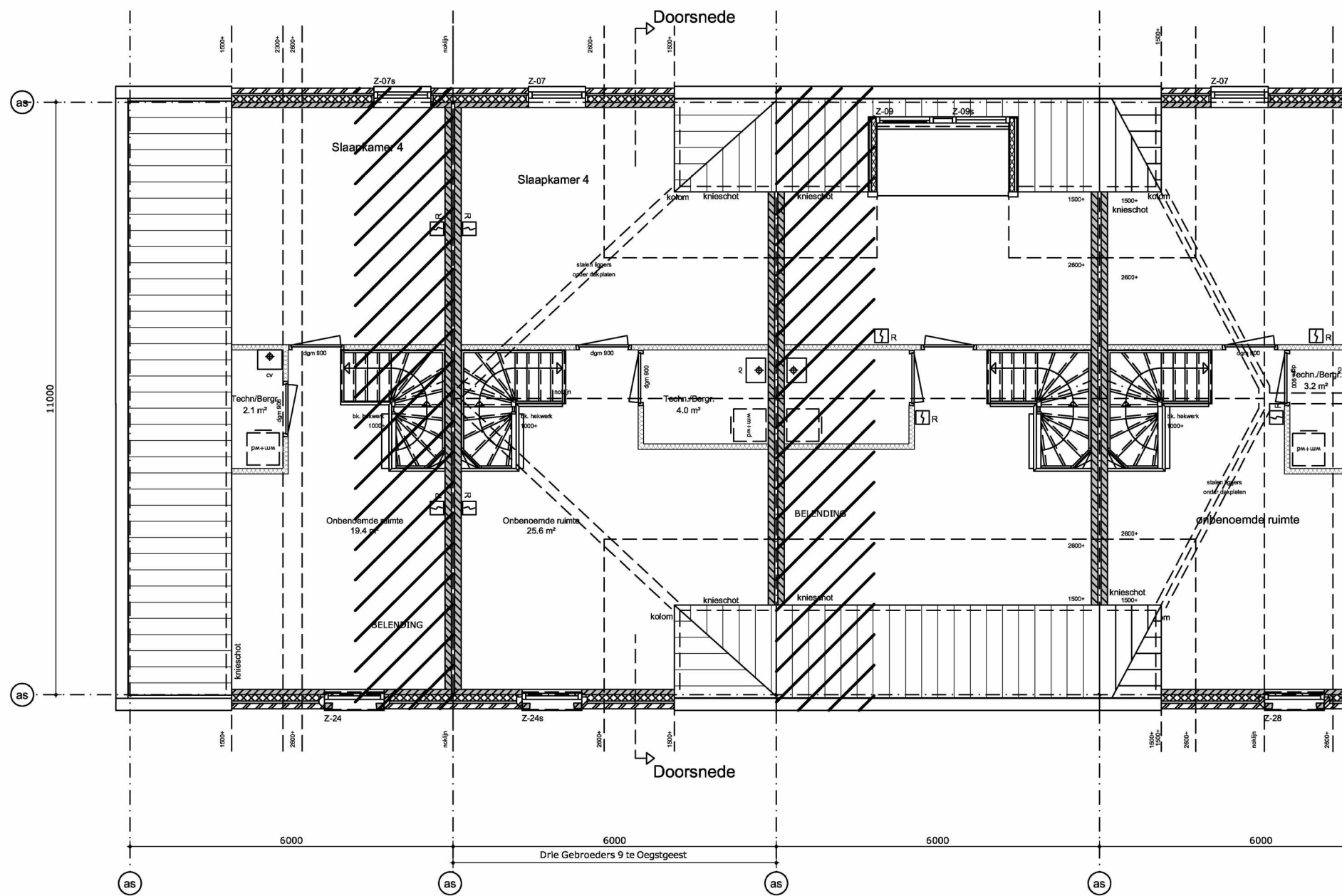
VOORGEVEL
NIEUWE TOESTAND



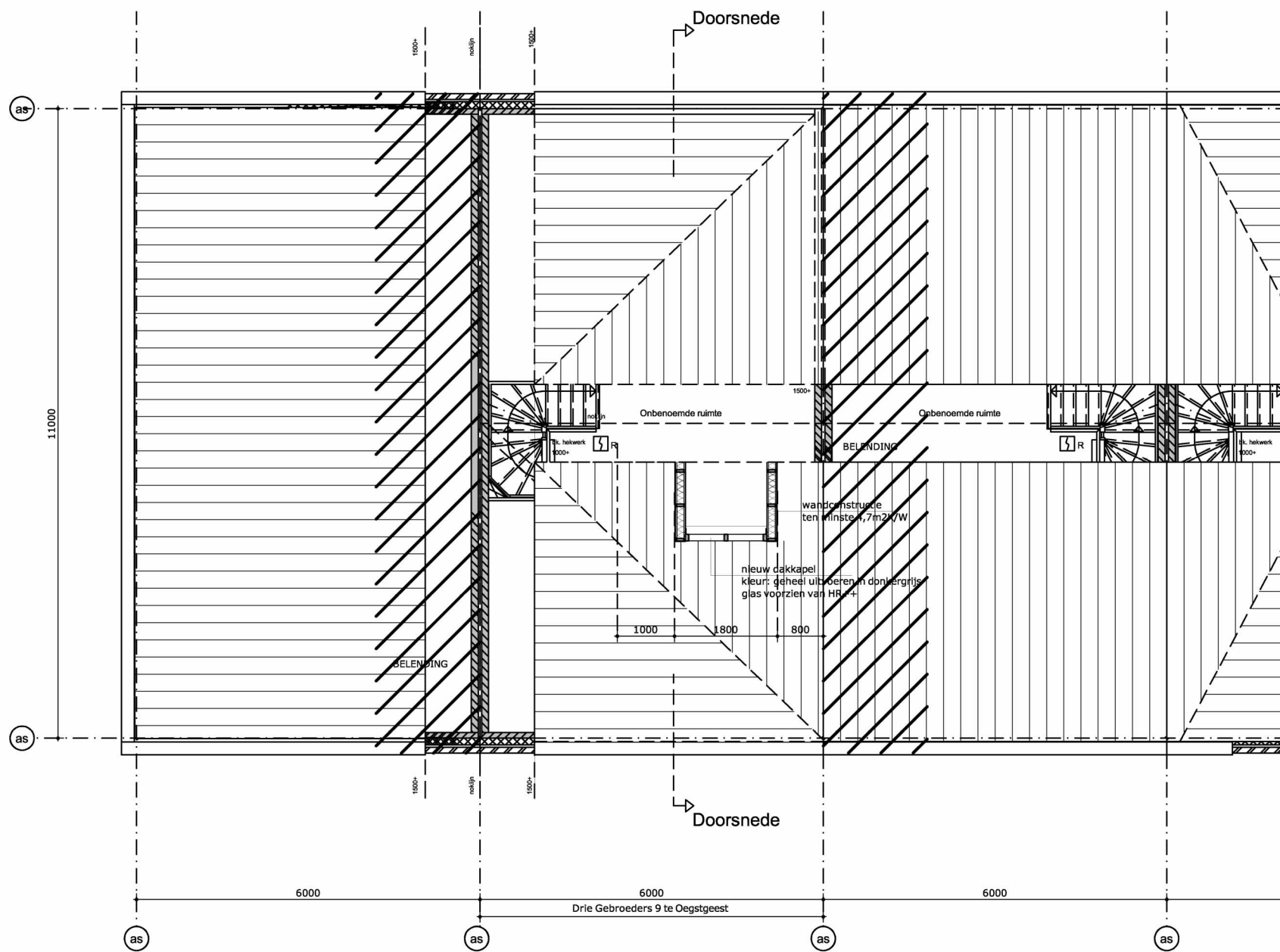
DOORSNEDE
NIEUWE TOESTAND



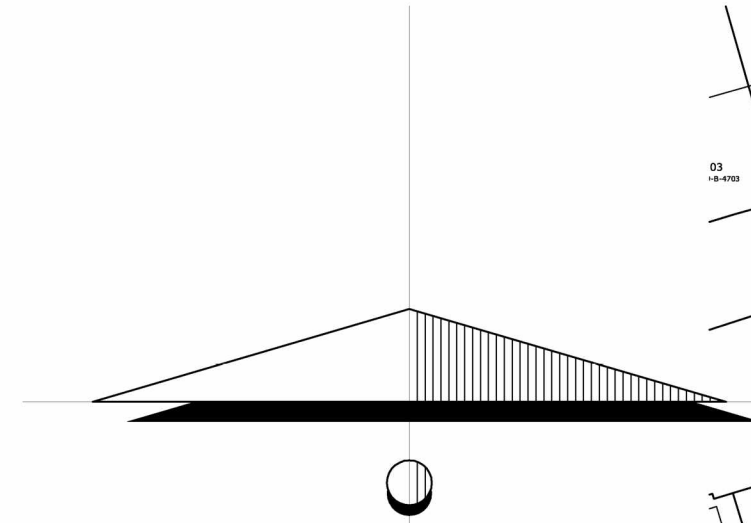
Principedetail 01
dakkapel



TWEDE VERDIEPING
NIEUWE TOESTAND (ONGEWIJZIGD)



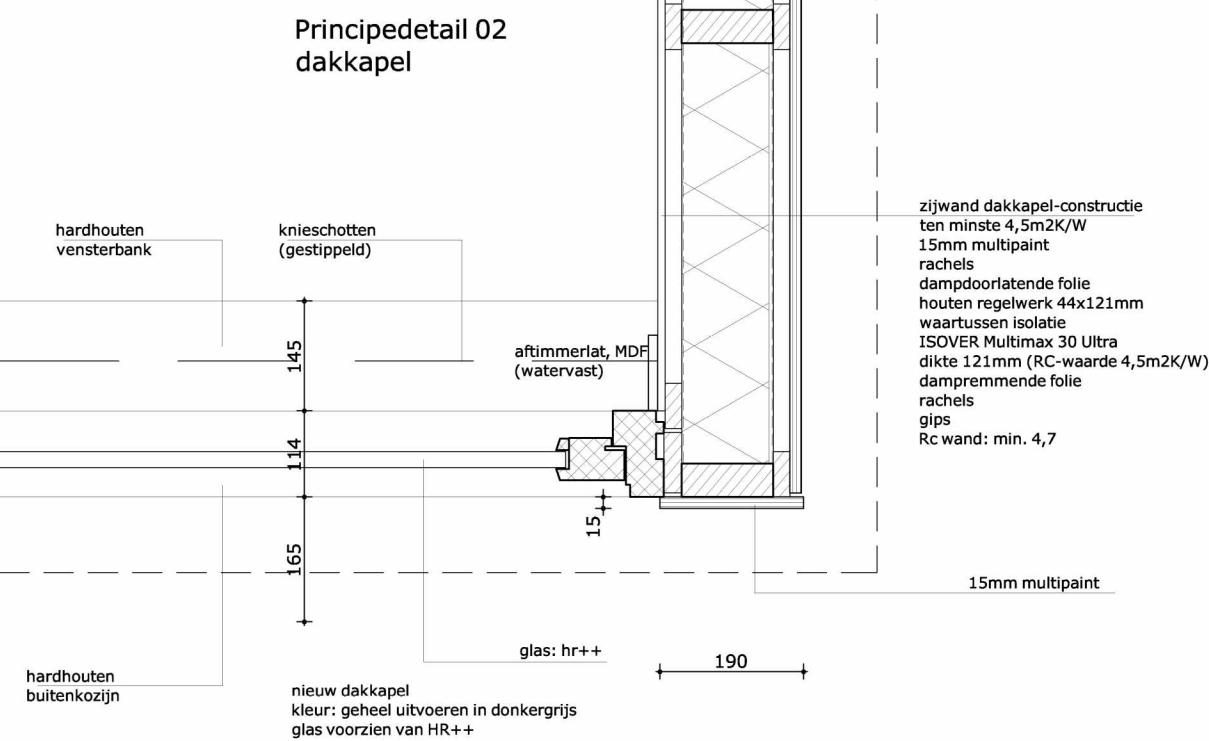
ZOLDER
NIEUWE TOESTAND



situatie

04. Tekening N.01.00_Nieuwe
toestand, d.d. 22-04-2025

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 24-04-2025
Ons kenmerk: Z/25/211503



Principedetail 02
dakkapel

Plaatsen van een dakkapel aan de voorgevel van
de woning a/d Drie Gebroeders 03 te Oegstgeest

AANVRAAG OMGEIVINGSVERGUNNING			
Nieuwe toestand			
N.01.00			gewijzigd:
			10-04-2025
formaat:	schaal:	datum:	21-04-2025
A1	1:100/1:500	27-03-2025	22-04-2025

15 Drie Gebroeders

Oegstgeest, Zuid-Holland

 Google Street View

aug 2015

05. foto 1_Voorgevel

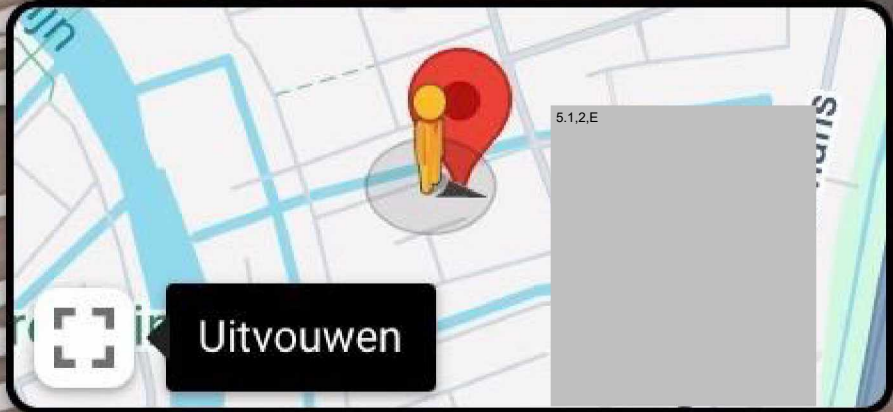
 Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-04-2025

Ons kenmerk: Z/25/211503

 Uitvouwen





De weergave draaien

Ctrl + muis slepen voor volledige 3D-weergave



+

−

15 Drie Gebroeders

Oegstgeest, Zuid-Holland

 Google Street View

aug 2015

06. foto 2_Voorgevel + zijdakvlak

 Gemeente Oegstgeest

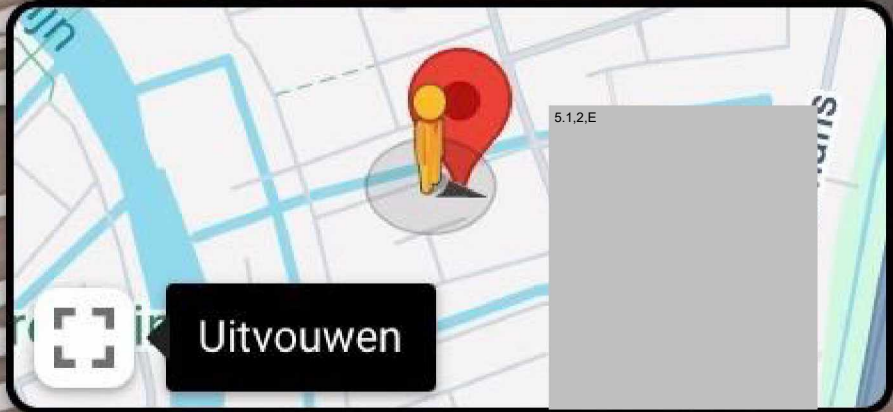
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-04-2025

Ons kenmerk: Z/25/211503



Uitvouwen



De weergave draaien

Ctrl + muis slepen voor volledige 3D-weergave



+

−

13 Drie Gebroeders

Oegstgeest, Zuid-Holland

 Google Street View

aug 2015

07. foto 3_Voorgevel + zijdakvlak

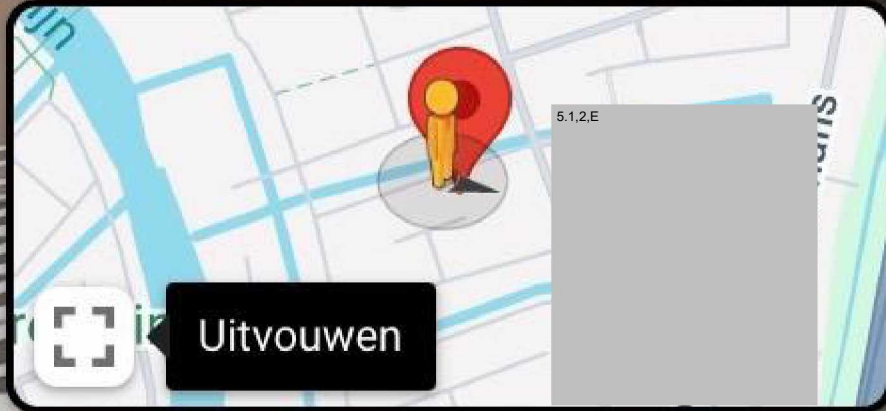
 Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-04-2025

Ons kenmerk: Z/25/211503

 Uitvouwen





De weergave draaien

Ctrl + muis slepen voor volledige 3D-weergave



+

-

Google

08. foto 4_Voorbeeld dakkapel in zijdakvlak



09. foto 5_Voorbeeld dakkapel in zijdakvlak



10. foto 6_Voorbeeld dakkapel in zijdakvlak

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 24-04-2025
Oms kenmerk: Z/25/211503

